

АНАЛИЗ РЫНКА КВАРТИР В ГОРОДЕ МОГИЛЕВЕ*Е.Ю. Цолбан, 5 курс**Научный руководитель – Н.Г. Крундикова, ассистент
Белорусская государственная сельскохозяйственная академия*

Рынок жилья является самой динамичной и наиболее развитой частью рынка недвижимости. В него входит рынок квартир и рынок жилых домов.

Квартирный рынок – это рынок, на котором свободно продаются, покупаются, обмениваются, а также арендуются или сдаются в аренду квартиры.

Исходя из анализа изменения средней цены квартиры и количества сделок купли–продажи в данном сегменте рынка в г. Могилеве за рассматриваемый период, можно сделать вывод о том, что среднее значение цен сделок купли–продажи значительно увеличивается с каждым годом. Во многом это происходило благодаря инфляции денег. Цены на квартиры в разрезе по количеству комнат изменяются равномерно. Исключение 2010 год у 4–комнатных квартир, в котором по сравнению с 2011 произошло наиболее значительное увеличение цен. Следует так же отметить то, что по сравнению с прошлым годом в г. Могилеве количество сделок уменьшилось (на 18%). В первую очередь изменение количества сделок купли–продажи было обусловлено снижением уровня доходов населения, высокими процентными ставками по кредитам и ростом цен на услуги ЖКХ. В настоящее время люди отказываются от многокомнатных квартир. Если раньше пенсионеры могли содержать многокомнатные квартиры, то сегодня многие из них меняют трех–, четырехкомнатные квартиры на одно– и двухкомнатные. Точно так же и молодые семьи. Раньше порядка 80% покупателей составляли молодые семьи, которые покупали квартиры с привлечением кредитных средств. Сейчас с их участием проходят единичные сделки. Сегодня молодые семьи рассматривают самые дешевые варианты малокомнатных квартир.

На основании данных, полученных в ходе анализа распределения площадей квартир в г. Могилеве, можно сделать вывод о том, что произошли значительные изменения в общей площади квартир. Исключением являются только 4–комнатные, где они не так ярко выражены. Наибольшие изменения произошли в 2–комнатных квартирах. Во многом на это повлияло уменьшение количества сделок купли–продажи в 2012 по сравнению с 2011 годом, также увеличение стоимости 1 кв.м., что повлияло на уменьшение площадей квартир.

За период с 01.01.2013 по 01.06.2013 в аренду предлагалось сдать 49 однокомнатных квартир, средняя цена аренды в месяц варьировала от 351\$ (май) до 438\$ (январь). Предложений аренды двухкомнатных квартир было 33. Минимальная средняя цена в месяц составила 141\$ (март–май), а максимальная составила 155\$ в месяц (январь). Из всего вышеперечисленного можно сделать вывод о спаде средней цены аренды в месяц в мае, по сравнению с январем 2013г.

Предложений о продаже квартир в период с 01.01.2013 по 01.06.2013 поступило 1752. Расчет произведен на основе данных из частных объявлений, размещенных на сайте Квартира – Дом. by.

Список использованных источников

1. Сайт РУП «Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру». Режим доступа: <http://mogilev.kadastr.by/>. Дата доступа: 17.05.2013.

2. Рынок Недвижимости/ [Электронный ресурс]. Новости . – 2010. – Режим доступа: [http://lib. Infonews.by.](http://lib.Infonews.by/)– 20.05.2013г.

3. Е. Масловская. Могилев: на рынке жилья «туманно». – Режим доступа: <http://realt.by/news/article/10851/>. – Дата доступа: 20.05.2013г.